



L'Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

Tableau de bord mensuel

Février 2010

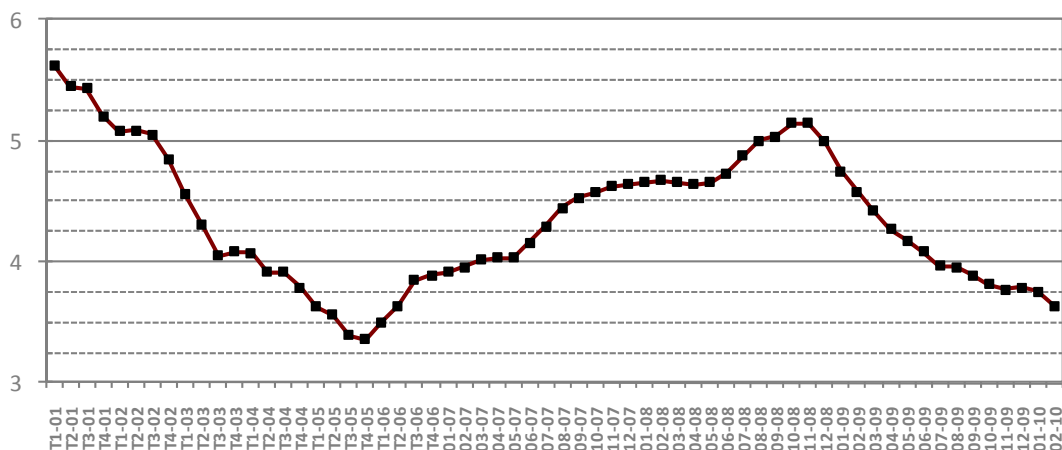
Avertissement : les indications mensuelles reprises dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitives qu'avec la publication des résultats trimestriels : exemple = M10-09 est définitif et donc aussi M11-09 et M12-09 ; mais M01-10 et M02-10 sont provisoires.

I. L'ensemble des marchés

I.1. L'environnement des marchés : les conditions de crédit

⇒ **Les taux d'intérêt sur les prêts du secteur bancaire (taux nominaux, hors assurance et coût des sûretés)**

Les taux des crédits immobiliers aux particuliers (en %)
Ensemble des marchés
 Source : Crédit Logement/CSA
 Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

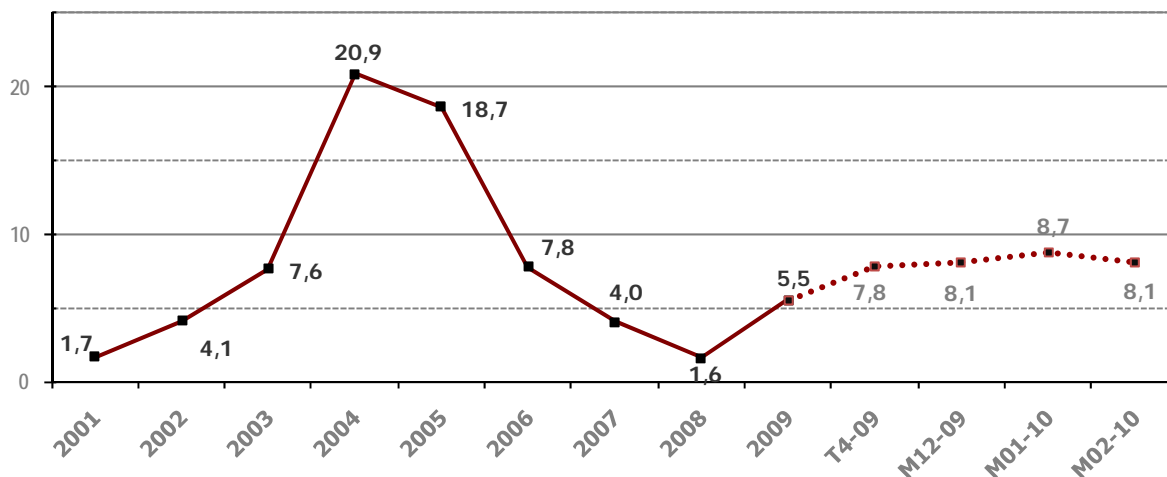


Dans ce contexte, la production réalisée à taux variableⁱ se maintient à niveau élevé depuis l'automne 2009 : dans l'ensemble, sa part s'est établie à 8.1 % en février 2010 (contre 1.6 % en 2008). Les établissements s'appuient toujours sur les taux courts pour proposer aux emprunteurs des formules à taux révisibles capés et préserver leur solvabilité.

La part de la production à taux variable dans l'ensemble de la production (en %)

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



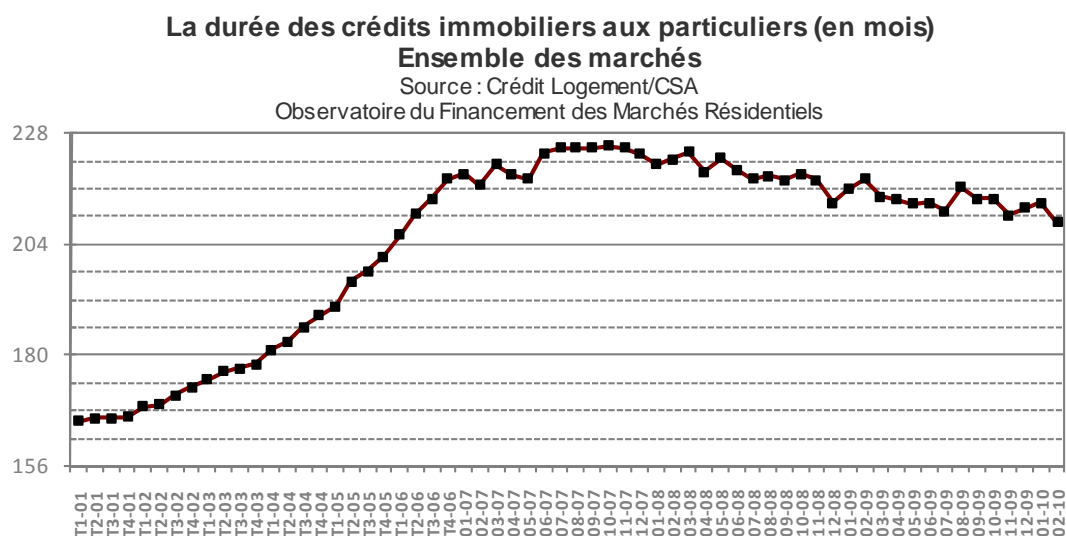
La déformation de la structure de la production amorcée en décembre 2008 s'est ainsi poursuivie : en février 2010, pratiquement toute la production a été réalisée à un taux inférieur à 4.50 % (99.4 %, plus précisément) : au 4^{ème} trimestre 2008, cette même proportion était de 5.9 %. Ce sont en outre 80.7 % des prêts qui sont maintenant à un taux inférieur à 4.0 % (contre 3.6 % fin 2008 et 69.5 % en décembre 2009).

Les taux (en %)	Structure de la production	- de 3,5	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0	Ensemble
			à 4,0	à 4,5	à 5,0	à 5,5	à 6,0	et +	
Accession	2001	0,3	1,4	1,7	10,0	51,6	31,4	3,6	100,0
	2002	0,7	2,8	5,3	33,9	49,5	7,4	0,4	100,0
	2003	8,8	17,9	45,4	23,8	3,9	0,2	0,0	100,0
	2004	20,5	23,7	45,2	9,5	1,0	0,0	0,0	100,0
	2005	45,0	46,1	8,3	0,3	0,2	0,0	0,0	100,0
	2006	20,5	56,2	22,4	0,9	0,1	0,0	0,0	100,0
	2007	3,7	20,8	41,1	32,6	1,7	0,0	0,0	100,0
	2008	1,9	2,7	6,7	61,0	25,8	1,9	0,0	100,0
	2009	9,1	31,0	46,9	11,8	1,0	0,1	0,0	100,0
	T4-09	14,4	50,8	33,3	1,4	0,1	0,0	0,0	100,0
	M12-09	16,1	53,4	29,2	1,3	0,1	0,0	0,0	100,0
	M01-10	18,4	53,7	26,8	1,0	0,1	0,0	0,0	100,0
	M02-10	20,9	59,8	18,8	0,5	0,1	0,0	0,0	100,0

ⁱ Production à taux variable en accession à la propriété : il s'agit ici de taux variables plafonnés, donc hors formules à mensualité fixe, mais avec allongement de durée possible et surtout hors formules avec variabilité totale du taux et de la durée.

⇒ La durée des prêts bancaires accordés

En février 2010, la durée des prêts s'est établie à 209 mois (234 mois pour l'accession dans le neuf et 224 mois pour l'accession dans l'ancien).



I.2. Les conditions d'expression de la demande

⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

Dans ce contexte, les conditions de crédit restent cependant excellentes : le niveau des mensualités associées à un même capital emprunté est ainsi de 9.0 % inférieur à son niveau de décembre 2008 !

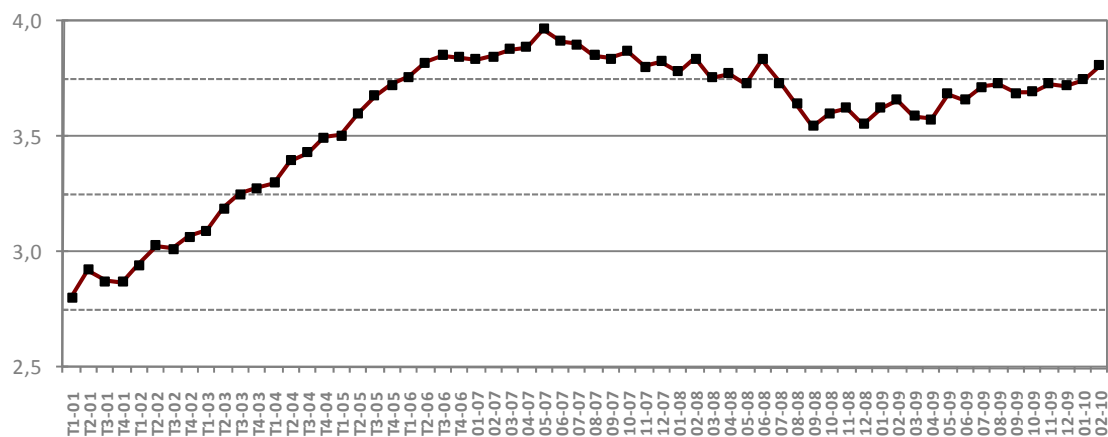
La baisse du coût relatif moyen des opérations réalisées qui s'est observée entre mai 2007 et octobre 2008 avait été rapide : à 3.55 années de revenus en septembre 2008 contre 3.97 années de revenus 18 mois plus tôt, le coût relatif était revenu à son niveau du printemps 2005. Depuis, le coût relatif se relève lentement, au-delà de ses variations d'un mois sur l'autre : il était ainsi de 3.72 années de revenus au 4^{ème} trimestre 2009 (niveau auquel il s'est finalement établi en décembre). Il s'établit à 3.91 années de revenus en février 2010. Il est donc revenu sur les niveaux élevés qui se constataient fin 2007 ou début 2008, juste avant le déclenchement de la crise financière et économique internationale.

Le coût relatif des opérations (en années de revenus)

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



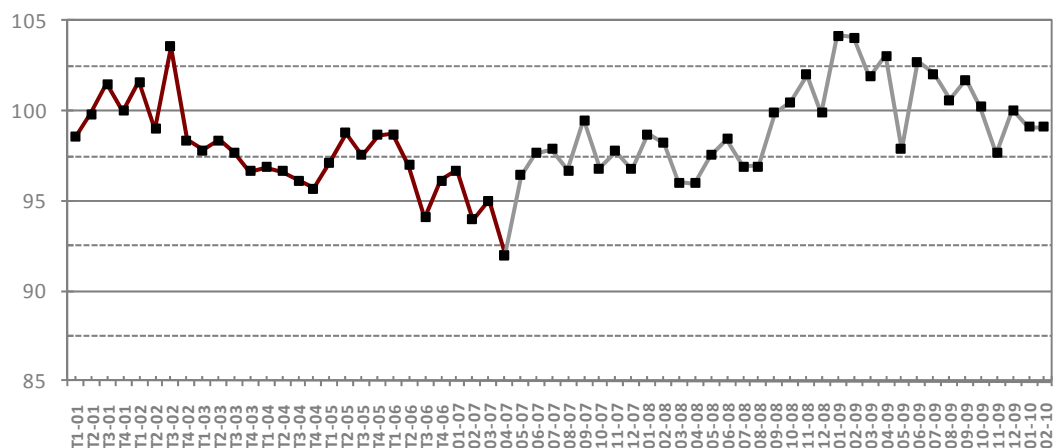
⇒ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001)

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Ainsi, l'indicateur de solvabilité de la demande poursuit sa dégradation. Cette évolution accompagne un recours accru à l'endettement (un endettement moyen en hausse de 2.7 % sur un an, depuis le début de l'année 2010, après + 4.4 % en 2009 mais - 3.4 % en 2008) : dans un contexte de blocage persistant du marché de la revente et de transformation des clientèles qui s'exprime

maintenant par la baisse du revenu moyen des emprunteurs (- 1.6 % sur un an, depuis le début de l'année 2010, après + 2.1 % en 2009 mais + 3.9 % en 2008).

Jusqu'en octobre 2008, l'indicateur de solvabilité de la demande avait pu bénéficier assez largement de la baisse du coût moyen des opérations réalisées et donc d'un moindre recours à l'endettement : il bénéficie toujours de l'amélioration des conditions de crédit, mais il répercute maintenant les contrecoups de la crise économique sur le pouvoir d'achat des ménages et la remontée du coût des opérations réalisées. Il s'établit cependant toujours à un de ses meilleurs niveaux depuis le début des années 2000.

II. Les spécificités des marchés

⇒ Le marché des travaux

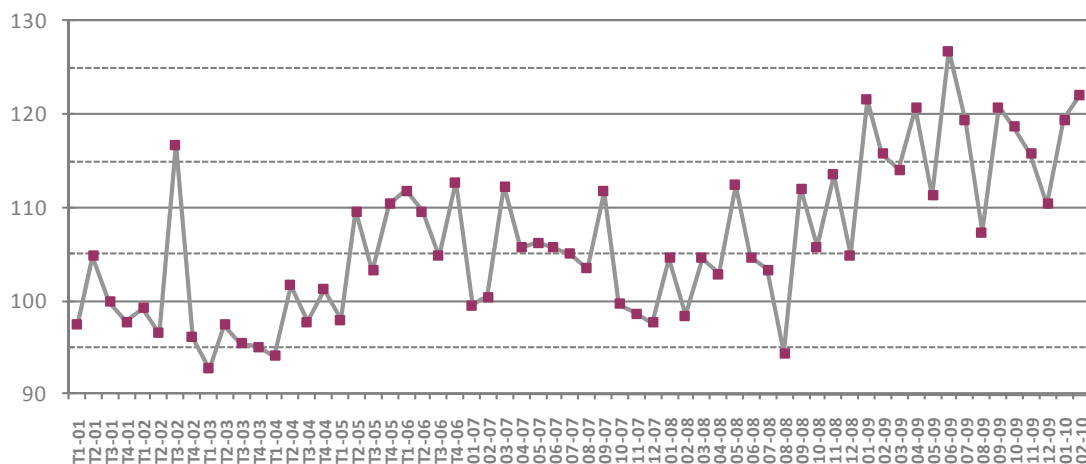
L'affaiblissement des ressources d'autofinancement mobilisées et la dégradation des conditions de crédit avaient été à l'origine de la détérioration de l'indicateur de solvabilité de la demande constatée durant l'été 2008. L'indicateur de solvabilité de la demande s'est alors redressé. Une progression rapide des ressources d'apport personnel mobilisées a en effet permis de compenser largement la poussée sur les coûts des opérations réalisées observée au second semestre 2008.

Depuis le début de l'année 2009, il bénéficie de l'amélioration générale des conditions de crédit et d'une détente sur le coût des opérations réalisées (des travaux plus légers qu'auparavant) et donc sur les montants moyens empruntés (un endettement moyen en baisse de 8.1 % sur un an, depuis le début de l'année 2010, après - 5.3 % en 2009 et - 0.9 % en 2008).

Au-delà de ses fluctuations conjoncturelles, l'indicateur de solvabilité de la demande est maintenant stabilisé à haut niveau.

L'indicateur de solvabilité de la demande : travaux (base 100 en 2001)

Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



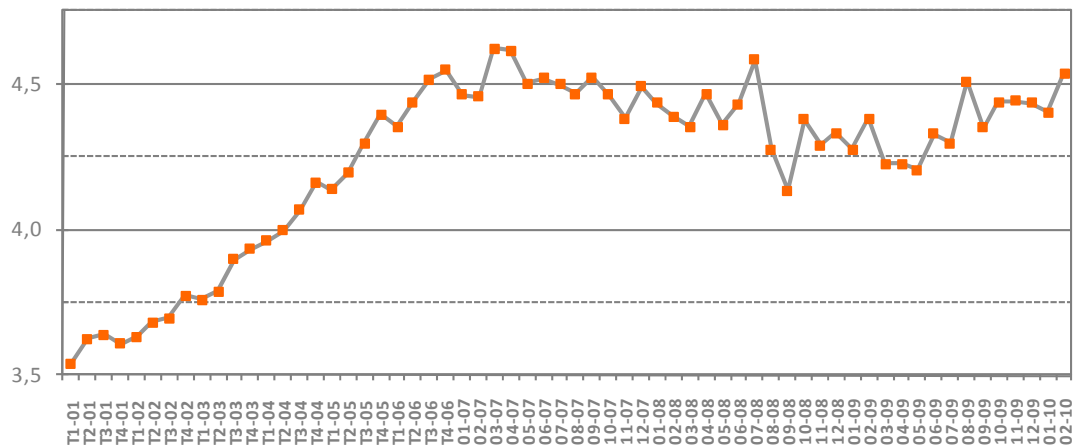
⇒ **Le marché du neuf**

Le coût relatif des opérations (en années de revenus)

Marché du neuf

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En janvier 2010, le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf s'est établi à 4.53 années de revenus.

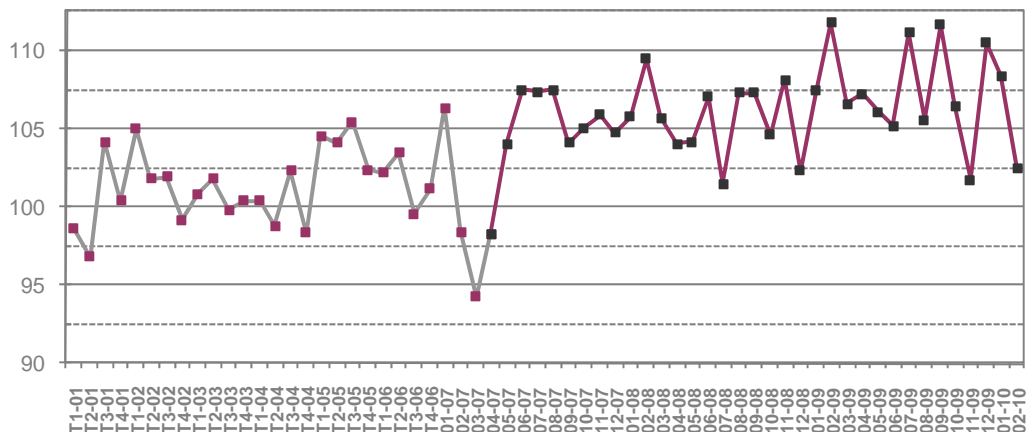
Le coût relatif des opérations avait connu une poussée à partir de l'été 2009, pour s'établir à 4.43 années de revenus au 4^{ème} trimestre. En effet, en 2009, le coût moyen des opérations a progressé de manière assez soutenue (+ 2.7 % en 2009 contre - 1.5 % en 2008). Alors que dans le même temps, les revenus des ménages qui réalisent un projet dans le neuf ont continué à s'élever au même rythme qu'auparavant (+ 3.3 % en 2009 contre + 3.3 % en 2008). Depuis le début de l'année 2010, le coût des opérations réalisées dans le neuf poursuit sa progression, bien qu'à un rythme maintenant plus lent : + 1.3 %, sur un an. Mais les revenus des ménages qui réalisent leur projet dans le neuf reculent (- 2.2 % sur un an), maintenant plus rapidement qu'habituellement durant les mois d'hiver.

L'indicateur de solvabilité rechute assez lourdement, de ce fait. Il s'établit à un de ses niveaux les plus bas depuis le printemps 2007 : le bénéfice du crédit d'impôt puis du doublement du PTZ semble maintenant neutralisé.

**L'indicateur de solvabilité de la demande : marché du neuf
(base 100 en 2001)**

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



⇒ Le marché de l'ancien

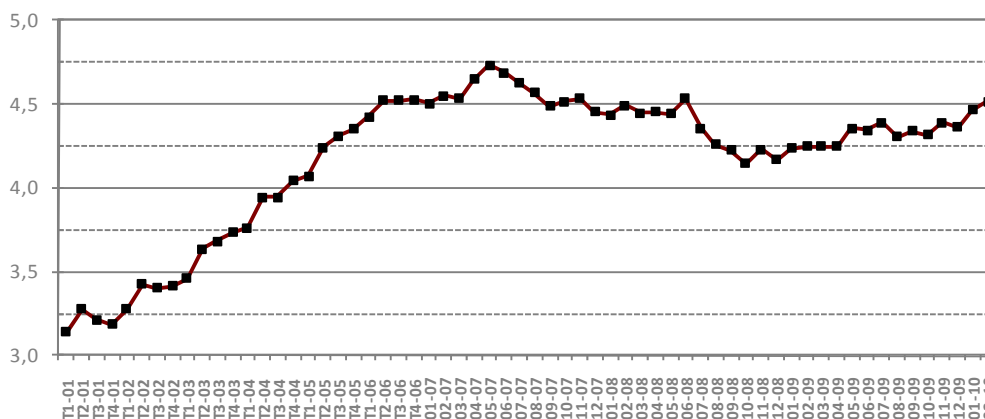
La hausse des coûts de l'immobilier ancien avait été très rapide jusqu'en fin 2005 pour se ralentir en 2006. En 2007, le coût moyen des opérations a alors enregistré un nouveau ralentissement (+ 4.3 % contre + 8.4 % en 2006 et + 12.0 % en 2005). En 2008, le ralentissement a cédé la place à une baisse des coûts des opérations réalisées (- 3.3 %). Durant l'année 2009, la hausse du coût des opérations réalisées a repris (+ 1.9 % en 2009). Et dans le même temps, les revenus des ménages qui réalisent une opération dans l'ancien ont continué à progresser, mais à un rythme plus lent qu'auparavant exprimant une des conséquences de la déformation des clientèles et du retrait des ménages aisés : le grippage du marché de la revente écarte en effet une proportion croissante de ménages à revenus élevés.

En 2009, le coût relatif s'est alors relevé pour retrouver le niveau qui était le sien au début de l'été 2008 et il était de 4.37 années de revenus au 4^{ème} trimestre.

Depuis le début de 2010, la hausse du coût des opérations réalisées se poursuit, alors que les revenus des ménages qui réalisent leur projet dans l'ancien stagnent quasiment (+ 0.3 % sur un an, depuis le début de l'année 2010, après + 1.5 % en 2009 mais + 2.8 % en 2008) : le coût relatif des opérations réalisées s'est ainsi établi à 4.52 années de revenus, soit à son niveau le plus élevé depuis l'été 2007.

Le coût relatif des opérations (en années de revenus) Marché de l'ancien

Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Alors que le montant moyen emprunté dans l'ancien continue à progresser rapidement (+ 4.2 % sur un an, depuis le début de l'année 2010, après + 5.2 % en 2009 et - 4.1 % en 2008), l'indicateur de solvabilité de la demande poursuit sa lente érosion : l'évolution favorable des conditions de crédit ne permet plus de contrecarrer la remontée du coût des opérations et le besoin d'endettement supplémentaire qui en découle !

L'indicateur de solvabilité de la demande : marché de l'ancien (base 100 en 2001)

Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

